

Pr. Nr. 13-APO-15

MEMORIU NONTEHNIC

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT
Amplasament	Loc. Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3 C.F. nr. 425938; 425943; 425946; 425945 Timisoara
Beneficiar	S.C. APOLLINI COMPANY S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	APRILIE 2015

Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km 3 stanga în vederea acomodarii obiectivului „**Constructii pentru servicii si comert**”.

2. SITUATIA EXISTENTA

În prezent, zona studiată, aflată în intravilanul extins al localității Timisoara nu este reglementată funcțional, neexistând până în acest moment nici un plan urbanistic care să condiționeze în vreun fel ocuparea funcțională.

Evoluția acestei zone, aflată la periferia nordică a orașului Timisoara are un caracter preponderent pentru comerț și servicii, manifestat prin extinderea zonelor comerciale existente.

Zona studiată în prezenta documentație se află situată pe Calea Aradului, respectiv DN 69 Timisoara – Arad la km 3, în vecinătatea zonei de spații pentru servicii și comerț “Perenna Premier”, Restaurant Valery IV și limitrof centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara

Limite si vecinatati

- la nord-est: spatii servicii si comert – Restaurant “Valery IV – Timisoara” si Benzinarie “Luk Oil”/ strada creata prin PUZ aprobat prin HCL nr. 214/2010;
- la sud-est: spatii pentru invatamant si servii/comert: Universitatea de Stiinte Agricole (U.S.A.B) si sediu SC Apolliny Company SRL– Perenna Premier”;
- la sud-vest: locuinta in regim parter pe parcela proprietate privata ;
- la nord-vest: parcele proprietate privata fara fond construit;

Terenul studiat este liber de constructii. În situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0.00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

Zona este accesibila în prezent din partea estica, de pe Calea Aradului – D.N. 69 la KM 3, in imediata apropiere a sensului giratoriu, acces propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 214/2010 – Spatii comerciale, Timisoara, Calea Aradului, DN 69, km. 3.

In prezent infrastructura pentru circulatie este deficitara pentru toata zona din vecinatatea stanga (nord-vest) a DN 69, accesul la parcele facandu-se pe DE existente, sau drumuri de pamant create ad-hoc.

Accesul pe amplasament se face de pe drumul identificat cu nr. top. 23502 pe latura de sud-est a parcelei.

Principalele disfunctionalitati:

Analiza situat iei existente a relevat disfunctionalit ti grupate pe categorii:

a) de circula ie:

Traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuit ii drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum  i ini ierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de servicii si spatii comerciale.

Etapa a 3-a elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013 propune o retea de circulatii care din punct de vedere teoretic rezolva probleme circulatiilor in zona dar care din punct de vedere practic intra in contradictie cu documentatii aprobate si executate (proponerea de amenajare a intersectiei Calea Aradului cu PTT 73 – cu prospect de 37 m, amplasat sub L.E.A. de 110kV – traseul PTT 73 traverseza zona de parcaje

autorizate si executate aferente obiectivului *Spatii servicii si comert – Restaurant “Valery IV – Timisoara” si Benzinarie “Luk Oil”*

b) funcționale – existenta in partea nord-vestica, terenul ce face obiectul prezentei documentatii este traversat de L.E.A. de 110kV ce impune un culoar de protectie de 18,50 m latime din ax, in perimetrul caruia nu se va realiza nici o constructie.

3. SITUATIA PROPUSA

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unei constructii pentru servicii si comert adaptată contextului urbanistic, configurarea circulatiilor in incinta (drumuri, platforme si parcaje), racordarea la circulati auto propusa prin extinderea drumului De identificat cu nr. top. 23502, asigurarea de spatii verzi, min. 15%.

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

Zona in care va fi posibila extinderea constructiilor, zona de implant reglementata prin documentatie va avea urmatoarele retrageri:

- fata de limita de sud-est: se vor respecta retrageri de min.10,00 m;
- fata de limita de nord-est si sud-vest se vor respecta retrageri minime de 6,00 m;
- fata de limita de nord-vest se vor respecta retrageri minime de 18,50 m din ax, in perimetrul caruia nu se va realiza nici o constructie .

Regimul maxim de inaltime

Regimul de inaltime pentru constructiile propuse este P+2E, cu H maxim la cornisa = 15 m .

Indicatori urbanistici propusi:

Procent maxim de ocupare propus = 50 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este de max. 1

Modernizarea circulatiei

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla intr-o zona cu potential de viitor, fiind incadrat la vest de giratia DN 69 la iesirea din Municipiul Timisoara.

Proiectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998) si cu Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara – aprobate prin HCL nr. 428/30.07.2013.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările existente și ulterioare:

- devierea traseului PTT 73 în imediată apropiere a intersecției cu Calea Aradului, în scopul păstrării funcționale a investițiilor autorizate și executate în proximitate; Prospectul stradal PTT 73 se va păstra la un profil maxim de 37 m;

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămințe bituminoasă din mixturi asfaltice. La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de razele de racordare între străzi. Străzile vor fi mărginite de trotuare pietonale și spații verzi.

- modernizarea drumului de exploatare De identificat cu nr. top. 23502 (avizat la un profil de 12 m prin Avizul Comisiei de Circulație nr. SC 2012-22450 din 21.09.2012 și realizat până la limita de proprietate a terenului studiat) în scopul asigurării accesibilității rutiere pe terenul studiat, prin racorduri realizate de proiectanții de specialitate.

În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje.

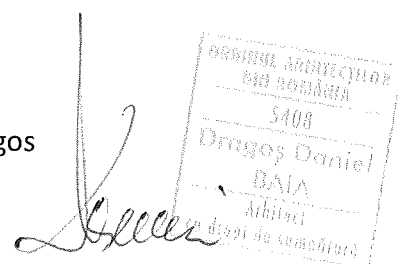
Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1998.

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.



Intocmit,
Arh. BAIA Dragos



Verificat Arh. FOLEA Doru

